

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS inc.
(SORECONI)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n°: 182506001

SDC LE MIR,
Demanderesse

c.

9264-8476 QUÉBEC INC.
Défenderesse

et

GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
Administrateur

ORDONNANCE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire : M^e Ludovic Le Draoullec
DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR S.E.N.C.R.L.
Monsieur G.-A. Gosselin
REPRÉSENTANT AUTORISÉ DU BÉNÉFICIAIRE

Pour l'Entrepreneur : M. Ronen Basal, absent

Pour l'Administrateur : M^e Pierre-Marc Boyer
GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)
M. Normand Pitre, T.P.
CONCILIATEUR DÉCISIONNAIRE

Date de l'Instruction, de l'Ordonnance et des motifs écrits: 21 novembre 2018

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

SDC LE MIR
a/s M^e Ludovic Le Draoullec
DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR S.E.N.C.R.L.
2000, ave. McGill College, bur.1600
Montréal (Québec)
H3A 3H3

(le « **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR:

9264-8476 QUÉBEC INC.
a/s M. Ronen Basal
5757, boul. Cavendish, bur. 450
Côte-Saint-Luc (Québec)
H42W 2W8

(l'« **Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR:

GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

a/s M^e Pierre-Marc Boyer
7171, rue Jean-Talon Est, bur. 200
Montréal (Québec)
H1M 3N2

(l'« **Administrateur** »)

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c.B-1.1, r.08) (« **Règlement** ») en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), est d'ordre public et régit le présent arbitrage qui découle d'une demande du Bénéficiaire quant à certains éléments d'une décision de l'Administrateur datée du 14 juin 2018 (« **Décision Adm** »).
- [2] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné le 13 juillet 2018.
- [3] Une question particulière est soulevée quant à la compétence du Tribunal relativement à une dénonciation du Bénéficiaire au cours des présentes procédures.
- [4] Après visite des lieux, représentations des procureurs et témoignages, le Tribunal a rendu l'Ordonnance sur le banc, avec avis de motifs écrits subséquents, dont les présentes.

INTRODUCTION ET FAITS PERTINENTS

- [5] Le Bénéficiaire dénonce, par correspondance du 8 novembre 2018, des éléments (« **Dénonciation Nov18** ») qu'il considère complémentaires (les « **Éléments complémentaires** ») au Point 4 de la Décision Adm (sous le titre : 'Écoulement d'eau au plafond de béton du sous-sol, au niveau du stationnement 01'), soit :
1. la toiture de l'étage mezzanine coule dans l'appartement 304 et a déjà coulé dans l'appartement 301 (« **Infiltration 304** »);
 2. l'eau coule dans le plafond de béton du sous-sol par des orifices percés par erreur et bouchés par des matériaux inappropriés (« **Orifices4''**»), et
 3. des orifices percés par erreur sur la toiture de la mezzanine et qui semblent alignés avec les Orifices4'' (du sous-sol) ont été bouchés à l'été 2016 lorsque l'Entrepreneur a refait la membrane de la toiture.
- [6] Toutefois, l'Administrateur avance par correspondance du même jour qu'il est peu probable que ces infiltrations d'eau au niveau de la toiture soient en lien avec les écoulements qui ont lieu au sous-sol et que, conséquemment, il considère qu'il n'y a pas de lien avec le Point 4 de la Décision Adm.
- [7] Le Tribunal considère, tenant compte entre autres de la différence entre le *situs* des éléments du Point 4 de la Décision Adm et ceux qui sont maintenant soulevés dans ce qui est caractérisé d'orifices percés par erreur - qui sont deux (2) trous cercles d'environ 4 po de diamètre, verticaux, séparés par un espace de béton d'environ deux (2) pouces (définis précités comme Orifices4'') - qu'il n'a pas juridiction dans les circonstances sur ces Éléments complémentaires.
- [8] Ces Orifices4'' peuvent sembler être similaires à des trous percés pour passage de plomberie qui auraient été bouchés à coût moindre et d'expédient par suite d'une décision de ne pas les utiliser.

ANALYSE ET MOTIFS

- [9] Il est donc question de juridiction du Tribunal sur les éléments de la Dénonciation Nov18.

- [10] Le Tribunal considère dans les circonstances qu'il n'a pas juridiction sur ces Éléments complémentaires tant sur la base du situs des Orifices4" que de l'infiltration 304.
- [11] D'autre part, le Tribunal constate, ce qui est confirmé par l'Administrateur et le Greffe du Tribunal, que l'Entrepreneur n'a non seulement pas participé aux présentes procédures mais qu'il y a depuis de nombreux mois une absence de réponse de celui-ci envers l'Administrateur.
- [12] Conséquemment, le Tribunal instruit l'Administrateur, qui acquiesce, de se saisir de la Dénonciation Nov18.
- [13] Les Conclusions du Tribunal au dispositif prennent en compte que la preuve non contredite sous la détermination de compétence indique :
- [13.1] un volume d'eau s'est accumulé, dont constat lors du retrait du polyuréthane giclé agissant comme bouchon à l'Orifice4" au sous-sol;
- [13.2] la possibilité que ces Orifices4" se retrouvent à chaque plancher/plafond du Bâtiment et à l'intérieur d'un mur vertical; et
- [13.3] que la problématique de l'Infiltration 304 est aussi une question d'infiltration d'eau.
- [14] L'Entrepreneur a le droit de pourvoir à inspection d'une problématique dénoncée.
- [15] En conformité de l'article 116 du Règlement, le Tribunal statue conformément aux règles de droit et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

CONCLUSIONS

- [16] Le Tribunal considère qu'il est d'importance afin entre autre d'assurer la sécurité des occupants du Bâtiment dans des circonstances d'infiltration et d'accumulation d'eau pouvant emporter contamination de pourvoir aux ordonnances des présentes.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[18] **ORDONNE** que les délais de procédure prévus au Règlement ou sous les politiques internes administratives de l'Administrateur soient écourtées, soit :

[18.1] l'Entrepreneur se doit de pourvoir à inspection des Éléments complémentaires et des sources des problématiques soulevées dans un délai de cinq (5) jours ouvrables de l'envoi d'un avis des présentes qui emporte un délai de rigueur; et

[18.2] l'Entrepreneur doit confirmer par écrit à l'Administrateur et au Bénéficiaire dans les deux (2) jours ouvrables de l'envoi d'un avis des présentes qui emporte un délai de rigueur qu'il se conformera à pourvoir à l'inspection précitée.

[19] **ORDONNE** que si l'Entrepreneur ne respecte pas les délais de rigueur prévus pour confirmation ou pour inspection précitées, l'Administrateur est autorisé et devra pourvoir à inspection pour fins d'une décision de l'Administrateur tenant compte que l'Administrateur a confirmé disponibilité pour ce faire le ou vers le 30 novembre 2018.

[20] **CONSERVE** juridiction à entendre les Parties sur une demande subséquente de jonction dans l'éventualité d'un différend pouvant se soulever sur la décision de l'Administrateur découlant de cette inspection et de la dénonciation du Bénéficiaire en date du 8 novembre 2018.

Frais à suivre.

DATE: 21 novembre 2018


M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre